

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5758/2540

นายดวง ทับทิมไทย โจทก์ นายประทีป ตั้งมิตรธรรม กับพวก จำเลย
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 193/30, ป.วิ.พ. มาตรา 172

ย่อ / หลักกฎหมาย

คำฟ้องของโจทก์ แม้มิได้บรรยายรายละเอียดให้ชัดเจนว่าจำเลยที่ 1 ดำเนินการอย่างไรในฐานะส่วนตัวและแสดงออกอย่างไรในฐานะตัวแทนของจำเลยที่ 2 ให้ซื้อที่ดินแปลงใด เนื้อที่เท่าใด ที่ดินตั้งอยู่บริเวณไหน โจทก์อ้างว่าที่ดินมี 2 กลุ่ม แต่ละกลุ่มมีข้อตกลงแตกต่างกันอย่างไร ใครเป็นผู้ตกลงในเงื่อนไขอย่างไร เหตุใดจึงเรียกค่านายหน้าจำนวน 182 ไร่ เป็นเงิน 1,456,000 บาท ก็ตาม แต่เมื่อคำฟ้องของโจทก์บรรยายว่าจำเลยที่ 2 เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด มีจำเลยที่ 1 เป็นกรรมการมีอำนาจกระทำการแทนจำเลยที่ 2 จำเลยที่ 1 ในฐานะส่วนตัวและในฐานะตัวแทนจำเลยที่ 2 ร่วมกันตกลงให้โจทก์เป็นนายหน้าติดต่อซื้อที่ดินบริเวณติดและใกล้กับแม่น้ำป่าสัก ตำบลท่าคล้อ อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี ตกลงจะให้ค่าบำเหน็จตอบแทนไร่ละ 8,000 บาท โจทก์จึงรับเป็นนายหน้าและจัดการให้จำเลยทั้งสองซื้อและรับโอนที่ดินจากผู้มีชื่อจำนวน 182 ไร่เศษ โจทก์จึงมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนดังกล่าว ดังนี้ แม้โจทก์จะไม่บรรยายรายละเอียดดังกล่าวมาในฟ้องก็ไม่ทำให้ฟ้องของโจทก์เป็นฟ้องที่เคลือบคลุม จำเลยที่ 1 ได้ทำสัญญากับโจทก์ที่มีใจความว่า จำเลยที่ 1 ให้โจทก์เป็นผู้จัดหาที่ดินมาให้จำเลยที่ 1 ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อขายกับเจ้าของที่ดินในราคาไร่ละไม่เกิน 250,000 บาท และให้โจทก์จัดหาทางเข้าออกเพิ่มขึ้นจากเดิม 3 เมตร เป็น 10 เมตร ทั้งนี้ต้องจัดการให้เสร็จสิ้นภายใน 3 เดือนแล้วจำเลยที่ 1 จะให้ค่าตอบแทนแก่โจทก์ในอัตราไร่ละ 8,000 บาท ดังนั้นการที่จำเลยที่ 1 ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อขายกับเจ้าของที่ดินผู้ขายเกิดจากการชี้ช่องของโจทก์ ถือได้ว่าจำเลยที่ 1 ตกลงให้โจทก์เป็นนายหน้าเมื่อจำเลยที่ 1 ตกลงจะให้ค่านายหน้าแก่โจทก์ และโจทก์ได้ดำเนินเป็นผลสำเร็จให้จำเลยที่ 1 ได้เข้าทำสัญญากับเจ้าของที่ดินผู้ขายแล้ว โจทก์จึงมีสิทธิได้รับค่าบำเหน็จนายหน้าจากจำเลยที่ 1 แม้โจทก์จะดำเนินการล่าช้าไปบ้างและที่ดินบางแปลงจะมีราคาเกินกว่า 250,000 บาท แต่จำเลยที่ 1 ก็ยินยอมเข้าทำสัญญากับเจ้าของที่ดินผู้ขาย โดยไม่ทักท้วงหรือถือเป็นข้อสาระสำคัญ ทั้งเหตุที่ล่าช้าบางส่วนก็เกิดจากความผิดของจำเลยที่ 1 เองที่เข้าทำสัญญากับเจ้าของที่ดินล่าช้า จำเลยที่ 1 จะอ้างเหตุดังกล่าวปฏิเสธความรับผิดชอบได้ไม่ โจทก์ฟ้องเรียกเอาค่าบำเหน็จนายหน้าไม่มีกฎหมายบัญญัติอายุความไว้เป็นอย่างอื่น จึงมีอายุความ 10 ปี ตาม ป.พ.พ. มาตรา 193/30

องค์คณะ

สมชัย สายเชื้อ · วิรัช เอื้ออังกูร · ธรรมบุญ โชคชัยพิทักษ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/5758/2540>